

*CJ 7520*

*MANUAL DO LOCATÁRIO*



**FLUMINENSE IMÓVEIS**  
PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO

Rua Gavião Peixoto 80 Grupo 802 - Icarai - Niterói.

Tel.: (021) 3587-1046 / 98854-9574

CJ 7520

*Seja Bem-Vindo (a)!*

*Prezado (a) Cliente:*



*É grande satisfação em tê-lo(a) conosco!*

A **FLUMINENSE IMÓVEIS** encontra-se à disposição dos Locatários para prestar eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários. Para tanto, foi elaborado um manual normativo contemplando situações que ocorrem no dia-a-dia de uma transação imobiliária. Este manual foi projetado e contém instruções para ajudar você a esclarecer possíveis dúvidas a respeito da locação, baseadas na Lei do Inquilinato e no próprio contrato de locação, como também lhe ajudar a utilizar, da melhor maneira possível, o imóvel que está sendo locado.

**Esperamos que sua locação seja duradoura e feliz!**

## CHAVES E MUDANÇA



Ao receber as chaves do imóvel locado, verifique junto à administradora de condomínio os procedimentos necessários para efetuar a mudança, pois em condomínios sua mudança só poderá ser efetuada de acordo com as regras estabelecidas na convenção e/ou no regimento interno.



- ✓ Adéque o prazo de entrega de seus móveis com a entrega das chaves pela imobiliária.
- ✓ Para evitar multas, leia atentamente o regulamento (regimento) interno do seu condomínio.
- ✓ É importante conhecer previamente as medidas de seus móveis, porque podem não caber no seu novo lar.

## OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

Ao realizar a ocupação do imóvel, recomendamos que o locatário realize os seguintes procedimentos:



- ✓ Efetuar a troca dos segredos das fechaduras externas;



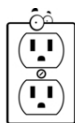
- ✓ Abrir os registros de água e ligar a chave geral de energia;



- ✓ Verificar se a voltagem da rede elétrica do imóvel é a mesma de seus aparelhos.



- ✓ Verificar se o relatório de vistoria está de acordo com o imóvel;



- ✓ Testar as tomadas, válvulas de descarga, fechaduras, torneiras, chuveiros, e se houver algum problema, relatar urgentemente para imobiliária;



- ✓ Caso more em prédios ou condomínios, informe-se com o zelador ou síndico sobre os horários para colocação de lixo na lixeira do prédio, bem como qual o procedimento com o lixo reciclável.

## CONTA DE LUZ



De posse do contrato de locação devolvido pela imobiliária assinado, entre em contato com a **ENEL** através do 0800. 280.120 ou em sua sede na **Av. Ernani do Amaral Peixoto**

**nº 01**, Centro, Niterói-RJ; para solicitar a ligação de luz, caso já haja energia elétrica no local, solicite

a troca de titularidade, neste caso será necessário o envio de uma cópia do contrato de locação, identidade e cpf.

## VISTORIA DE ENTRADA

Ao receber as chaves do imóvel, o locatário receberá um Laudo de Vistoria, em que estarão detalhadas as condições em que o imóvel se encontra, bem como seus acessórios. Ao final da locação será realizada uma nova vistoria no imóvel e o mesmo deverá estar nas mesmas condições ou melhores das descritas no laudo inicial.



**Além da vistoria, a imobiliária fotografa todos os ambientes e acessórios do imóvel locado, facilitando assim qualquer dúvida posterior.**

Este documento de vistoria deverá ser conferido no **prazo máximo de 72 horas após o recebimento das chaves.**

Caso haja alguma divergência, você deverá apresentar a contestação por escrito desta vistoria. O aceite e o recebimento sem a contestação fazem presumir a veracidade do laudo. A contestação será válida após a conferência pelo vistoriador, aceitando as alegações nela contidas, e entregue sob protocolo e assinatura. Não é necessário, a título de reforço, repetir os defeitos apontados na vistoria inicial. É de suma importância que você receba e demonstre os possíveis problemas ao vistoriador da **Fluminense Imóveis**, para que possa sinalizar ao proprietário do imóvel. Desde que previamente agendada, o locador poderá vistoriar o imóvel locado, para observar aspectos estruturais, instalações elétricas, vedações, etc.

## DURANTE A LOCAÇÃO

### 1) REPAROS E MANUTENÇÃO



O proprietário tem a obrigação de entregar o imóvel em condições de uso, ou seja, com a parte elétrica, hidráulica, esgoto e telhado em ordem. O proprietário é responsável por vícios ocultos e defeitos preexistentes no imóvel.

Depois de recebido o imóvel e aceita as condições da vistoria, as manutenções desses itens serão do locatário. No andamento da locação podem ocorrer alguns problemas de reparos e manutenção causados pelo desgaste natural e pelo próprio uso do imóvel, seja ele normal ou intenso. A execução destes reparos é de inteira responsabilidade e pagamento do locatário.

#### Veja a relação de manutenção que é de responsabilidade do locatário:

- ✓ Manutenção das torneiras, registros, válvulas, etc.;
- ✓ Vazamento na hidra (troca do reparo) ou descarga, sifões (pia, tanque) ou flexíveis (vaso, chuveiro), torneiras em geral;
- ✓ Reparos em tomadas, interruptores, fusíveis, fechaduras;
- ✓ Manutenção da cobertura do telhado, desde que não envolvam reparos estruturais;
- ✓ Manutenção e limpeza de caixas d'água e calhas;
- ✓ Desentupimento de vasos sanitários, ralos, pias, caixa de gordura e esgoto;
- ✓ Manutenção de aquecedores;
- ✓ Reparo em portões, interfonos, alarmes;
- ✓ Conserto de pintura e piso;
- ✓ Conserto dos acessórios quebrados durante o uso do imóvel;

Caso o reparo necessite de quebra de paredes, pisos ou consertos estruturais nas partes elétricas, hidráulicas, alvenaria ou telhado, estes serão de responsabilidade do proprietário do imóvel, salvo se o dano tiver sido ocasionado pelo mau uso do locatário.



#### **ALERTA:**

Se você possui cachorro de grande porte no quintal, é obrigatória a pintura dos muros e paredes externas, bem como deixar a grama em ordem.

## 2) BENFEITORIAS



### ATENÇÃO:

- ✓ Não execute nenhuma benfeitoria sem antes avisar ou notificar a imobiliária solicitando prévia autorização;
- ✓ Benfeitorias não autorizadas podem caracterizar infração contratual;
- ✓ As benfeitorias dependem da autorização por escrito do proprietário do imóvel e não da imobiliária;
- ✓ As benfeitorias não serão restituídas pelo proprietário ao final da locação, salvo as previstas em contrato;
- ✓ Você recebeu o imóvel nas condições da vistoria, sendo assim a locação é aceita na forma que o imóvel se encontra, salvo firmado contrário em contrato;

### BENFEITORIAS ÚTEIS

São obras executadas em um imóvel para melhorá-lo, aumentando ou facilitando o seu uso. Essas obras não são necessárias, mas aumentam a qualidade do imóvel. O proprietário não tem a obrigação de aceitá-las. Em alguns casos o proprietário pode até aceitar, porém o pagamento fica a cargo do inquilino sem direito a restituições. Exemplo:

- ✓ Box no banheiro;
- ✓ Colocação de fechaduras extras;
- ✓ Grades, alarme, etc.

### BENFEITORIAS NECESSÁRIAS

São as obras feitas no imóvel para conservá-lo, evitando sua deterioração e, nestes casos, geralmente o proprietário é obrigado a realizar e a pagar por elas. Exemplo:

- ✓ Reforço na fundação de um prédio;
- ✓ Substituição de vigamento apodrecido no telhado;
- ✓ Vazamento interno nos encanamentos;

**Obs:** Estas obras podem ser verificadas através de vistorias de rotinas realizadas pela imobiliária. É importante que o inquilino receba e permita a realização dos reparos necessários sob pena de infração contratual.

### BENFEITORIAS VOLUPTÁRIAS

São obras feitas para embelezar o imóvel, que não aumentam o seu uso habitual e não poderão ser indenizadas pelo locador, as quais poderão ser retiradas pelo locatário na rescisão, contanto que não afetem a estrutura do imóvel. Exemplo:

- ✓ Alteração na pintura da fachada;
- ✓ Abertura de paredes;
- ✓ Troca de piso;
- ✓ Placas de outdoor;
- ✓ Aumento da área construída.

Estas obras necessitam de autorização prévia do locador. Lembre-se que o imóvel deve ser entregue nas mesmas condições do início da locação, ou seja, caso você tenha aberto uma parede, por exemplo, deverá refazê-la novamente, caso não tenha sido autorizado pelo locador, ou que a autorização tenha sido na condição de reconstruí-la posteriormente.

## PAGAMENTO DO ALUGUEL

Os pagamentos devem ser efetuados através de Boleto Bancário, que lhe são enviados através dos correios ao endereço do imóvel locado - ou, eventualmente, para o endereço solicitado pelo locatário no momento do cadastramento da locação.

Até a data prevista para o vencimento, o boleto pode ser pago em qualquer agência bancária.

Vencendo o aluguel em feriados ou finais de semana, você poderá pagar no primeiro dia útil subsequente após o vencimento;

Caso você não receba o seu boleto até a data de vencimento solicite uma 2ª via ao setor financeiro ou acesse a área do cliente em nosso site e emita uma 2ª via.



Solicite que seu boleto seja enviado por e-mail e ajude a natureza!

## REJUSTES

Anualmente, o seu aluguel será reajustado pelo índice que constar em contrato. Utilizamos o IGPM conforme a lei do inquilinato e contrato de locação. A soma deste índice pelo período de um ano corresponde ao percentual que atualizará o valor do aluguel.

O valor do aluguel não ficará sem atualização, salvo quando seja firmado acordo entre as partes, ou seja, uma negociação de valores, com autorização expressa do proprietário do imóvel. Mediante este acordo, o contrato deverá ser aditado e assinado (inclusive pelo fiador), e se renova conforme acordado entre as partes (mínimo de um ano).

**ATENÇÃO:** Todo e qualquer acordo deverá ser assinado pelos fiadores e locatários.

## CONDOMÍNIOS

*Este item só interessa a quem mora em condomínios.*

Assim que o contrato de locação chega à imobiliária assinado, a administradora do condomínio é informada e os boletos das taxas de condomínio são encaminhados, em data próxima ao vencimento, diretamente para a caixa de correspondência do imóvel locado.



Caso ocorra algum problema com o recebimento dos boletos, a imobiliária deve ser contatada, no telefone (21) 3587-1046, para procurar as soluções cabíveis, evitando o atraso de taxas condominiais e consequente cobrança de multas pela administradora de condomínio.

Caso o primeiro mês do aluguel seja proporcional, o condomínio também será cobrado proporcionalmente e será cobrado o condomínio do mês seguinte, por ser taxa paga com antecedência.

## FUNDO DE RESERVA E RESTITUIÇÕES

*Este item só interessa a quem mora em condomínios*

O locatário tem o direito de receber ressarcimento dos valores de fundo de reserva e pagas juntamente com o recibo de condomínio.

O valor do fundo de reserva será compensado no aluguel, através de desconto em boleto.

### VEJA O QUE PODE SER RESTITUIDO

Despesas extraordinárias, ou seja, aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente: Artigo 22, inciso X, parágrafo único - Lei do Inquilinato:

- ✓ Substituição de elevadores;
- ✓ Pintura externa do prédio, mudança da fachada;
- ✓ Aquisição de sistema de segurança, incêndio, telefonia, esporte ou lazer;
- ✓ Construção de quadra de esporte ou playground;
- ✓ Paisagismo;
- ✓ Aquisição de mobiliário para recepção ou outros;
- ✓ Obras de reforma ou acréscimos na estrutura do prédio;
- ✓ Indenizações trabalhistas (que ocorreram em data anterior ao início da locação).

## VEJA O QUE NÃO É RESTITUÍDO

Despesas Ordinárias de condomínio são aquelas necessárias à administração respectiva, especialmente: (artigo 23 XII - Lei do Inquilinato) e são devidas pelo locatário.

- ✓ Salário, férias, décimo terceiro e encargos trabalhistas dos funcionários;
- ✓ Consumo de gás, água, esgoto, luz (uso comum);
- ✓ Limpeza, conservação e pintura das instalações e áreas de uso comum;
- ✓ Manutenção de elevadores, portões, interfonos, iluminação, antenas coletivas e alarmes;
- ✓ Manutenção e conservação de equipamentos hidráulicos e elétricos, de uso comum;
- ✓ Manutenção e conservação de equipamentos de uso comum, destinados à prática de esporte e lazer;
- ✓ Rateios no saldo devedor, salvo se referentes a período anterior à locação;
- ✓ Todas as despesas específicas para a administração do prédio.

### Por que pagar prêmio de seguro contra incêndio?

A lei do inquilinato - Lei n. 8.245/91 - determina, no artigo específico das obrigações do locatário, entre outros, o dever de tratar do imóvel com o mesmo cuidado como se seu fosse (art. 23, II) e restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo deteriorações decorrentes do seu uso normal (art. 23, III).

Para isso, os contratos de locação exigem a contratação acessória de um **seguro imobiliário** oferecem coberturas contra perdas e danos no imóvel – em favor do proprietário – e cobertura de conteúdo – em favor do locatário.

## DESOCUPAÇÃO

Ao final do contrato e caso não se renove o contrato de locação, os Locatários deverão seguir as seguintes etapas para a entrega das chaves:

### ✓ **COMUNICADO DE DESOCUPAÇÃO:**

Comunicar à imobiliária, mediante aviso prévio por escrito (conforme modelo sugerido), da intenção de não renovar o contrato de locação, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, atendendo o dispositivo contratual e legal (Art. 6a. da Lei 8.245/91) sob pena de multa correspondente a 01 (um) mês de aluguel e encargos vigentes (Válido para contratos que estão vigorando por prazo indeterminado).

1) O envio do aviso prévio de desocupação deverá ser assinado e entregue diretamente na administradora ou enviado via e-mail, com confirmação de recebimento da imobiliária;

2) Será indispensável a apresentação do aviso prévio de 30 dias por escrito quando o contrato já estiver vencido e prorrogado;

3) O aviso prévio é válido somente para os trinta dias antecedentes a desocupação. Caso queira desocupar tempos depois, será necessário o envio de um novo aviso prévio.

Obs.: Contratos em vigor, observar a multa contratual.

### ✓ **PINTURA:**

Se o imóvel foi locado com pintura nova, deverá ser devolvido também com pintura nova. Para comodidade do locatário, a pintura poderá ser executada pela imobiliária. Se optar por essa modalidade, o locatário deverá pagar pelo valor da pintura no momento da entrega das chaves.

**Obs.:** A imobiliária dispõe de equipe terceirizada de manutenção para efetuar os reparos que se fizerem necessários na entrega do imóvel com garantia. Os orçamentos são sem compromisso e a escolha da execução ou não do serviço fica a critério do locatário, bem como os seus custos.

### ✓ **CONDIÇÕES PARA A ENTREGA DO IMÓVEL:**

A condição para que o imóvel seja entregue - e suas responsabilidades com aluguel e encargos cessem - é de que o imóvel esteja exatamente na condição do início da locação. Leia atentamente a vistoria inicial e confira todos os itens. Se constatadas



irregularidades no imóvel na vistoria final, você não poderá entregar as chaves. Neste caso, aluguel e encargos continuarão a correr por sua conta até que o imóvel esteja de acordo com a vistoria inicial.

**Atenção:** É importante o cumprimento integral da recuperação/manutenção do imóvel para que não ocorra mais de uma vistoria.

**Alerta:** Se você possui cachorro de grande porte no quintal, é obrigatória a pintura dos muros e paredes externas, bem como deixar a grama em ordem.

✓ **LUZ:**

No momento da Vistoria Final, deverá ser apresentado ao vistoriador o protocolo de desligamento e encerramento do contrato de fornecimento de energia. Este procedimento é muito importante, caso contrário a **ENEL** poderá continuar gerando débitos em seu nome, com inclusão nos Cadastros de Inadimplentes. Ao solicitar o desligamento da luz, o locatário receberá um número de protocolo, o qual deverá informar ao vistoriador ou entregar no escritório no ato da rescisão.

Apresente na Imobiliária: o protocolo de desligamento. Se houver alguma taxa incluída na fatura da luz é obrigatório seu cancelamento (publicidade, listel, doações, etc.). Também deve ser cancelado o débito automático em conta corrente, se for o caso.

✓ **ÁGUA:**

Se o imóvel locado tem conta individual de água, traga a negativa de débitos fornecida pela **ÁGUAS DE NITERÓI**.

**Obs.:** Diferente da ENEL, no qual não é feito o desligamento e sim, um resumo de débitos.

Se a água de seu imóvel é rateada no condomínio, não é necessário se preocupar.

✓ **GÁS:**

Se o imóvel locado tem conta individual de gás, traga a negativa de débitos e ou desligamento fornecida pela **CEG OU EMPRESA FORNECEDORA**.

✓ **ENTREGA DAS CHAVES:**

Cumpridos todos os itens anteriores, procederemos aos acertos finais e recebimento das chaves e controle remoto de garagens (caso houver o controle). Serão cobrados os dias finais de aluguel e outras taxas proporcionais, se for o caso. Se as chaves forem devolvidas antes de decorridos os 30 dias desde o comunicado de desocupação, serão cobrados aluguel e demais taxas até a data em que se completaria este prazo.

## PERGUNTAS E RESPOSTAS SOBRE O ASSUNTO

**Posso enviar outra pessoa para acompanhar a vistoria?**

Sim pode ser pessoa indicada pelo inquilino, desde que seja responsável pela locação.

**É necessário que eu vá efetuar a rescisão final na imobiliária?**

Sim, para que sejam apresentados os documentos solicitados e assinar a rescisão contratual.

**Estou com dívida de aluguel, posso mesmo assim entregar meu imóvel?**

Sim. Após a entrega efetiva das chaves, o setor de cobrança entrará em contato com o locador e fiadores para fazer o acerto e/ou parcelamento das pendências.

## MULTA CONTRATUAL

A Multa Contratual poderá ocorrer por vários motivos, observe o que o contrato de locação prevê. A multa mais comum é pela desocupação antes do vencimento do contrato.



**Alertas:**

- ✓ Consulte sempre a imobiliária antes de realizar a transferência de locatários.



- ✓ Desocupando o imóvel antes de transcorrido o prazo de contrato, será devida multa no valor de 3(três) vezes o valor do aluguel, calculado proporcionalmente ao tempo restante de contrato.

## LIBERAÇÃO DA MULTA CONTRATUAL

- ✓ O inquilino ficará dispensado da multa contratual se a devolução do imóvel decorrer de transferência de emprego, pelo seu empregador, privado ou público. Deve-se notificar por escrito o locador ou sua procuradora com prazo mínimo de trinta dias de antecedência, com apresentação da carta de transferência fornecida pela empresa.
- ✓ Estando o contrato vencido e prorrogado por tempo indeterminado, ficará isento da multa contratual, mediante entrega de aviso prévio ao locador, com antecedência mínima de 30 dias. A falta de aviso prévio de desocupação, sujeito o locatário ao pagamento de um mês de aluguel, mais encargos. (Artigo 06 da Lei do inquilinato).

## DISPOSIÇÕES FINAIS

Estas instruções objetivam uma locação tranquila.

Sendo assim mantemos em harmonia a relação mantida entre você e o locador, através desta administradora, em razão da qual solicitamos sua colaboração.

Esperamos que suas expectativas sejam correspondidas, e colocamos nossa carteira de imóveis à sua disposição para futuras locações ou compra de imóveis.

Esperamos ter sanado a grande maioria das dúvidas enfrentadas pelos inquilinos nos diversos períodos que compreendem a locação.

Estaremos sempre atualizando e melhorando este canal de comunicação, portanto, quando surgir alguma dúvida em qualquer momento da sua locação, consulte este manual antes de ligar.

Lembramos que as suas dúvidas podem surgir após o horário de atendimento da Fluminense Imóveis, assim a consulta a este manual será a única forma de elucidá-las com maior rapidez.

Nem todas as situações estão contempladas no manual e algumas delas podem não ter ficado clara para todos.

Portanto, neste caso, envie seus questionamentos para o e-mail [fluminense@fluminenseimoveis.com.br](mailto:fluminense@fluminenseimoveis.com.br) que serão respondidos o mais rápido possível.

Atenciosamente, Equipe Fluminense Imóveis.

## HORÁRIO DE ATENDIMENTO

- ✓ Financeiro: Segunda à Sexta das 9h às 18hs;
- ✓ Comercial: Segunda à Sexta das 9h às 18hs e Sábados das 9h às 13h;

### CONTATOS:

Fone: (021) 3587-1046

Site: [www.fluminenseimoveis.com.br](http://www.fluminenseimoveis.com.br)

Financeiro: [rafael@fluminenseimoveis.com.br](mailto:rafael@fluminenseimoveis.com.br)

Vendas: [fluminense@fluminenseimoveis.com.br](mailto:fluminense@fluminenseimoveis.com.br)

Locação: [fluminense@fluminenseimoveis.com.br](mailto:fluminense@fluminenseimoveis.com.br)

Sugestões/reclamações: [fluminense@fluminenseimoveis.com.br](mailto:fluminense@fluminenseimoveis.com.br)